

# Nájemní smlouva č. 2938500117 o nájmu prostor VS 2938500117

## Pronajímatel:

### **Správa železniční dopravní cesty, státní organizace**

se sídlem: Praha 1, Nové Město, Dlážděná 1003/7, PSČ 110 00

IČO: 709 94 234 DIČ: CZ70994234

zapsána v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, oddíl A, vložka 48384

zastoupena: xxxxxxxx, ředitelem Správy osobních nádraží Brno

zastoupena ve věcech technických: xxxxxxxx

tel.: xxxxxxxx, e-mail: xxxxxxxx

bankovní spojení: xxxxxxxx číslo účtu: xxxxxxxx

variabilní symbol: **2938500117**

**adresa pro doručování písemností:** Správa železniční dopravní cesty, státní organizace,  
Správa osobních nádraží Brno, Kounicova 26, PSČ 611 43 Brno

(dále jen „pronajímatel“)

a

## Nájemce:

### **Česká republika - Úřad pro dohled nad hospodařením politických stran a politických hnutí**

se sídlem: Kounicova 688/26, Brno, 602 00

IČO: 05553466 DIČ: neplátce DPH

zastoupena: Mgr. Vojtěch Weis, předseda

bankovní spojení: xxxxxxxx číslo účtu: xxxxxxxx

tel.:

e-mail:

(dále jen „nájemce“)

(pronajímatel a nájemce společně též jen jako „smluvní strany“)

uzavírají níže uvedeného dne, měsíce a roku tuto smlouvu o nájmu (dále jen „smlouva“) v souladu ustanovením § 2302 odst. 2 a § 2201 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „občanský zákoník“).

## **I. Předmět nájmu**

1. Předmětem nájmu jsou prostory o celkové výměře 183,21 m<sup>2</sup>, a to konkrétně:

číslo místnosti	Název	o výměře
2P120	Kancelář	18,6 m <sup>2</sup>
2P121	Kancelář	36,85 m <sup>2</sup>
2P122	Kancelář	36,85 m <sup>2</sup>
2P123	Kancelář	28,28 m <sup>2</sup>
2P124	Předsíň	8,64 m <sup>2</sup>

2P125	Kancelář	18,42 m <sup>2</sup>
2P126	Kancelář	35,57 m <sup>2</sup>

umístěné ve 2. patře administrativní budovy SŽDC, s. o., v obci: Brno, na ul.: Kounicova, č. p.: 688, č. orient.: 26, která je součástí pozemku p. č. 1370, k. ú. Veveří (610372), inventurní číslo budovy pronajímatele dle SAP: ZDC/64/24283, IC6000385550, zapsané na LV č. 7700, vedeného u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrální pracoviště Brno-město (dále jen „předmět nájmu“). Předmět nájmu je vyznačen v půdorysném plánu budovy, který je nedílnou součástí této smlouvy jako příloha č. 2.

2. Předmět nájmu je ve vlastnictví České republiky a právo hospodařit s předmětem nájmu přísluší pronajímateli.

3. Pronajímatel touto smlouvou přenechává nájemci předmět nájmu a nájemce předmět nájmu přijímá a zavazuje se za to pronajímateli platit sjednané nájemné.

4. Nájemce tímto výslovně prohlašuje, že se seznámil se stavem předmětu nájmu a v této podobě jej bez výhrad přijímá do nájmu.

5. Stav předmětu nájmu je uveden v předávacím protokolu, který bude podepsán nájemcem a správcem majetku při odevzdání a převzetí předmětu nájmu. Předávací protokol bude pořízen ve dvou vyhotoveních, přičemž nájemce a pronajímatel obdrží po jednom vyhotovení.

6. Pronajímatel odevzdá nájemci předmět nájmu dne 3.4.2017.

7. Spolu s předmětem nájmu je nájemce oprávněn užívat společné prostory administrativní budovy SŽDC, s. o., na ul. Kounicova č. p. 688, č. orient. 26, uvedené v odst. 1 tohoto článku, tj. chodby, výtahy, sociální zařízení apod.

## II. Účel nájmu

1. Nájemce se zavazuje užívat předmět nájmu výhradně ke sjednanému účelu, tj. jako kanceláře a jejich nezbytné technické zázemí, a to způsobem neohrožujícím životní prostředí a bezpečnost provozu železniční dopravy. Bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek nesmí nájemce účel nájmu měnit, ani přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě. V případě, že by nájemce bez předchozího písemného souhlasu pronajímatele a dodržení zákonných podmínek přenechal předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, může to být považováno za zvlášť závažné nájmcových povinností a pronajímatel může vypovědět smlouvu bez výpovědní doby.

## III. Nájemné a úhrada za služby

Smluvní strany sjednaly za užívání předmětu nájmu uvedeného v čl. I. této smlouvy roční nájemné ve výši **349 051,50 Kč**, tj. zaokrouhleně ve výši **349 052,00 Kč**, (slovy: tři sta čtyřicet devět tisíc padesát dva korun českých), tzn.

kanceláře	1 m <sup>2</sup> /rok za 1 950,00 Kč, tj. za 174,57 m <sup>2</sup>	340 411,50 Kč
předsíň	1 m <sup>2</sup> /rok za 1 000,00 Kč, tj. za 8,64 m <sup>2</sup>	8 640,00 Kč

2. Celkové roční nájemné ve výši **349 052,00 Kč bude placeno v pravidelných čtvrtletních splátkách dle splátkového kalendáře**, který tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a je zároveň nedílnou součástí této smlouvy. Čtvrtletní splátka **je splatná vždy 15. dne prvního měsíce v daném kalendářním čtvrtletí** na účet pronajímatele, vedený u xxxxxxxx, číslo účtu xxxxxxxxxx, pod variabilním symbolem **2938500117**.

3. První periodická splátka nájemného za období od 1.4.2017 do 30.6.2017 je splatná dne 15.4.2017.

4. Pro splnění závazku na placení nájemného platí, že splátka nájemného se považuje za uhrazenou okamžikem připsání příslušné částky na bankovní účet pronajímatele uvedený v záhlaví této smlouvy.

5. V případě prodlení nájemce s úhradou nájemného je nájemce povinen zaplatit pronajímateli úroky z prodlení určené předpisy práva občanského.

6. Smluvní strany souhlasí s tím, že sjednaná výše ročního nájemného v tomto článku bude pronajímatelem každoročně upravována dosaženým indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku (roční klouzavý průměr roku). Rozhodujícím údajem pro úpravu výše nájemného je roční míra inflace v procentech vyjádřená přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen (CPI-Consumer Price Index) za 12 měsíců předchozího roku uvedená ve výpisu ze statistického zjišťování ČSÚ. Úprava výše nájemného bude nájemci oznámena doporučeným dopisem nebo prostřednictvím datové schránky. Základem pro úpravu výše nájemného je výše ročního nájemného, která byla naposled sjednána v souladu s touto smlouvou, čímž se rozumí i nájemné upravené indexem spotřebitelských cen a životních nákladů za posledních 12 měsíců předchozího roku. Smluvní strany dohodly výše uvedenou úpravu nájemného jako závazný způsob určení ceny nájemného pro další období v souladu s § 2 odstavcem 2 zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Nájemce se zavazuje takto upravenou výši nájemného hradit. Pronajímatel je oprávněn za výše uvedených podmínek vyúčtovat upravené nájemné a nájemce je povinen upravené nájemné platit v souladu s aktuálním splátkovým kalendářem. Výše nájemného bude upravována vždy od 1. ledna příslušného roku.

7. Smluvní strany sjednávají, že úhrada služeb spojených s užíváním předmětu nájmu není součástí nájemného.

#### **IV. Práva a povinnosti smluvních stran**

1. Pronajímatel je povinen umožnit nájemci užívání předmětu nájmu ke sjednanému účelu.

2. Nájemce je povinen hradit nájemné vyplývající z této smlouvy ve výši a způsobem stanoveným v čl. III. této smlouvy.

3. Nájemce je povinen umožnit vstup do předmětu nájmu zaměstnancům správce majetku, zaměstnancům pronajímatele nebo dodavatelům prací, služeb a zboží, za účelem provádění oprav a jiné než běžné údržby, revizí technických zařízení a kontroly stavu předmětu nájmu, a to po předchozí písemné, doložitelné výzvě pronajímatele. Nájemce se zavazuje dbát pokynů oprávněných osob.

Nájemce je dále povinen z těchto důvodů strpět na dobu nezbytně nutnou i přerušení nebo omezení nájemních práv. V takovém případě se smluvní strany písemně dohodnou o omezení užívání předmětu nájmu. Pokud nedojde k uzavření písemné dohody o podmínkách užívání předmětu nájmu do jednoho měsíce ode dne, kdy nájemce byl vyzván

pronajímatelem k uzavření dohody a hrozí nebezpečí prodlení s provedením prací, může pronajímatel tuto smlouvu vypovědět ve výpovědní době jednoho měsíce. Pro běh výpovědní doby platí v takovém případě čl. VI. odst. 4 smlouvy.

Vznikne-li nájemci z důvodů uvedených výše v tomto odstavci škoda, zavazuje se jí pronajímatel po jejím vyčíslení bezodkladně nájemci uhradit.

4. Nájemce je povinen zajišťovat na vlastní náklady běžnou údržbu předmětu nájmu.

5. Nájemce je povinen zajistit na svůj náklad odvoz a likvidaci odpadu vzniklého z jeho činnosti a to u osoby k této činnosti oprávněné dle zákona. č. 185/2001 Sb., o odpadech, v platném znění, pokud se s pronajímatelem písemně nedohodne jinak.. V prostorách nebude nájemce skladovat odpady určené dle katalogu odpadů, jako nebezpečné.

6. Nájemce se zavazuje, že bude ve vztahu k předmětu nájmu na vlastní náklady zajišťovat a plnit úkoly požární ochrany v souladu s platnými předpisy o požární ochraně.

7. Nájemce se zavazuje, že po dobu trvání nájemního vztahu přebírá odpovědnost za porušení obecně platných právních předpisů, předpisů o ekologii, odpadech, předpisů hygienických, dále pak nesmí v míře nepřiměřené místním poměrům obtěžovat sousedy a ostatní nájemce hlukem, prachem, kouřem, pachy, pevnými a tekutými odpady, světlem, stíněním, vibracemi a dalšími imisemi.

Nájemce při porušení obecně platných právních předpisů odpovídá za způsobenou škodu a odpovídá v případě potřeby za provedení příslušných sanačních prací. Nájemce je dále povinen v případě porušení příslušných předpisů uhradit veškeré poplatky, pokuty a sankce udělené formou rozhodnutí orgánů státní správy.

Na vyžádání pronajímatele je nájemce povinen poskytnout pronajímateli podklady pro ohlašovací povinnost vyplývající z platných zákonů, nařízení a vyhlášek v oblasti životního prostředí, a to ve stanovených termínech, na pronajímatelovu předchozí písemnou, doložitelnou výzvu.

8. Nájemce se zavazuje provozovat svoji činnost v předmětu nájmu způsobem a v rozsahu nenarušujícím provozní a obchodní činnost pronajímatele.

9. Za věci a majetek nájemce umístěný v předmětu nájmu nenese pronajímatel odpovědnost.

10. Nájemce je oprávněn po dobu trvání nájemního vztahu předmět nájmu přiměřeně označit zejména umístěním nápisů či emblémů, a to po předchozím projednání s pronajímatelem. Pronajímatel umožní nájemci umístit na předem dohodnutém místě ceduli s označením nájemce, a dále na chodbě v místech předmětu nájmu úřední desku, včetně případné vitríny či obdobné věci.

11. V případě změny podstatných skutečností u obou smluvních stran, které mají význam nejen z hlediska trvání nájemního vztahu, ale i z hlediska uplatňování jednotlivých práv a povinností z této smlouvy, jsou obě smluvní strany povinny projednat takovou změnu s druhou smluvní stranou, a případně uzavřít příslušný písemný dodatek k této smlouvě. Smluvní strany jsou si rovněž povinny bez odkladu oznámit změnu sídla, změnu adresy pro doručování písemností včetně dalších kontaktních údajů uvedených v této smlouvě.

12. Nájemce je povinen počínat si při užívání předmětu nájmu tak, aby jeho činností nebylo ohrožováno dobré jméno pronajímatele.

13. Pronajímatel je povinným subjektem dle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a registru smluv (dále jen Zákon o registru smluv). Tato nájemní smlouva včetně jejich příloh a případných dodatků bude zveřejněna pronajímatelem v registru smluv.

14. Nájemce prohlašuje, že mu byla ke dni podpisu této nájemní smlouvy předána kopie průkazu energetické náročnosti budovy, ve které se nachází předmět nájmu.

## V. Smluvní pokuta

1. V případě porušení povinností vyjmenovaných v tomto článku níže vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 20 000,00 Kč, za každé porušení povinností, pokud po předchozím písemném upozornění neodstraní nájemce závadný stav ve lhůtě, kterou určil pronajímatel s přihlédnutím k obvyklé době potřebné ke zjednání nápravy, která nesmí být kratší 30-ti dnů.

Smluvní pokutu má právo pronajímatel uložit i opakovaně, pokud nájemce po písemném upozornění neodstraní závadný stav ve lhůtě stanovené dle odstavce 1.

Smluvní pokutu je pronajímatel oprávněn účtovat nájemci v těchto případech:

- nájemce nesplnil ve lhůtě určené pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav na předmětu nájmu, který vznikl neplněním povinností nájemce vyplývajících z této smlouvy (závadný stav bude vždy konkrétně pronajímatelem specifikován);
- nájemce dal bez souhlasu pronajímatele předmět nájmu do podnájmu;
- nájemce užívá předmět nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání;
- nájemce neprovedl úhradu nájemného.

2. Smluvní pokuta v souvislosti s vyklizením předmětu nájmu je sjednaná v čl. VI. odst.6 smlouvy.

3. Pronajímatel má též nárok na náhradu skutečné škody, která přesahuje svojí výší smluvní pokutu. Zaplacení smluvní pokuty nezavazuje nájemce povinností, jejíž porušení je smluvní pokutou sankcionováno.

## VI. Doba nájmu, ukončení nájmu

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu **n e u r č i t o u s 6 měsíční výpovědní dobou s platností ke dni jejího podpisu smluvními stranami a účinností od 1. 4. 2017.** Smluvní strany jsou oprávněny smlouvu vypovědět bez udání důvodu.

Pronajímatel i nájemce jsou oprávněni vypovědět smlouvu i způsobem a z důvodů dále stanovených touto smlouvou a občanským zákoníkem.

2. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět v jednoměsíční výpovědní době, v případě, že nájemce porušil závažným způsobem svoje smluvní povinnosti vyplývající z této smlouvy.

Za porušení smluvní povinností nájemcem závažným způsobem se zejména považuje:

- nájemce je v prodlení s placením nájemného nebo jeho části, služeb a spotřeb médií a energií spojených s užíváním předmětu nájmu, o více jak jeden měsíc a nájemce neprovede úhradu ani v náhradní lhůtě třiceti dnů ode dne kdy mu byla ze strany pronajímatele doručena písemná výzva k úhradě výše uvedeného dluhu.

- nájemce nesplnil v termínu určeném pronajímatelem povinnost odstranit závadný stav, který vznikl neplněním povinnosti nájemce,

3. Pronajímatel může smlouvu písemně vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že pronajímatel bude potřebovat předmět nájmu k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti (např. pro potřeby železniční dopravy nebo k zajištění stavby na základě územního rozhodnutí a vydaného stavebního povolení). Nájemce může smlouvu písemně vypovědět v jednoměsíční výpovědní době v případě, že již nebude předmět nájmu potřebovat k plnění úkolů v rámci své působnosti nebo stanoveného předmětu činnosti.

4. Výpovědní doba začíná plynout od prvního dne kalendářního měsíce následujícího poté, co byla výpověď prokazatelně doručena druhé straně a končí posledním dnem daného kalendářního měsíce.

5. Pronajímatel je oprávněn písemně vypovědět nájemní smlouvu v jednoměsíční výpovědní době po předchozí marné písemné výzvě k nápravě, jestliže nájemce užívá předmět nájmu nadále způsobem, že pronajímateli vzniká škoda nebo mu hrozí škoda nikoli malá nebo jestliže s ohledem na pravomocné rozhodnutí příslušného orgánu je třeba předmět nájmu vyklidit. Výzva k nápravě musí obsahovat lhůtu k učinění nápravy nájemcem, která nesmí být kratší 30-ti dnů. Výzva k nápravě není třeba, hrozí-li naléhavě vážné nebezpečí z prodlení. Dalším možným důvodem k výpovědi je užívání předmětu nájmu v rozporu se sjednaným účelem užívání.

6. V případě ukončení nájmu je nájemce povinen do skončení doby nájmu uvést pronajatý předmět nájmu na vlastní náklady do původního stavu a zajistit na své náklady provedení nápravných opatření, pokud se smluvní strany nedohodnou písemně jinak. Vyklizený předmět nájmu musí nájemce předat pronajímateli nejpozději v poslední den sjednané doby nájmu. Předání předmětu nájmu bude provedeno písemným protokolem podepsaným oběma smluvními stranami, k čemuž se pronajímatel zavazuje poskytnout nájemci potřebnou součinnost.

Při nedodržení této lhůty a nesplnění uvedených povinností nájemcem vzniká pronajímateli vůči nájemci právo na smluvní pokutu ve výši 2/365 ze sjednaného ročního nájemného za každý den prodlení z předání předmětu nájmu.

Zaplacením výše uvedené smluvní pokuty není dotčena povinnost nájemce uhradit veškeré škody, které přesahuje svojí výší smluvní pokutu a které vznikly pronajímateli v souvislosti s pozdním vyklizením a předáním předmětu nájmu.

Smluvní strany sjednávají, že úpravy a opravy předmětu nájmu, k nimž dal pronajímatel nájemci souhlas dle čl. IV. odst. 11 smlouvy, jsou ze strany pronajímatele akceptovány i pro účely ukončení této smlouvy, když v tomto směru není nájemce k obnově původního stavu předmětu nájmu povinen.

## **VII. Závěrečná ustanovení**

1. Pokud tato smlouva nestanoví jinak, platí o právech a povinnostech nájemce i pronajímatele vyplývajících z užívacího poměru, příslušná ustanovení občanského zákoníku a předpisů jej provádějících a doplňujících.

2. Smluvní strany prohlašují, že se seznámily s obsahem této smlouvy a prohlašují, že byla uzavřena na základě vzájemné svobodné vůle obou smluvních stran, nikoliv v tísní, ani za nápadně nevýhodných podmínek.

3. Pokud by se kterékoliv ustanovení této smlouvy ukázalo být neplatným nebo nevynutitelným, pak tato skutečnost nepůsobí neplatnost ani nevynutitelnost ostatních ustanovení této smlouvy, nevyplývá-li z právních předpisů jinak. Smluvní strany se zavazují bez zbytečného odkladu po výzvě kterékoliv strany takové neplatné či nevynutitelné ustanovení nahradit platným a vynutitelným ustanovením, které je svým obsahem nejbližší účelu neplatného či nevynutitelného ustanovení.

4. Ke změně této smlouvy může dojít pouze na základě písemných dodatků, vyjma úpravy ceny nájemného inflací a s tím související úpravou splátkového kalendáře, která bude stanovena jednostranně pronajímatelem a kterou oznámí pronajímatel nájemci doporučeným dopisem. Oboustranně podepsané dodatky, vzestupně číslované, se dnem jejich uzavření, případně jiným dnem v těchto označených, stávají nedílnou součástí této smlouvy.

5. Smluvní strany se dohodly na tom, že písemnosti touto smlouvou předpokládané (výpověď, uplatnění inflace apod.) budou druhé smluvní straně zasílány výhradně doporučeným dopisem s doručenkou (na dodejku) nebo prostřednictvím datové schránky, a to na adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy na straně nájemce nebo na písemně a prokazatelně oznámenou změnu adresy. Nebude-li na této adrese zásilka úspěšně doručena (převzata oprávněným zaměstnancem smluvní strany) a nebude-li tato zásilka vyzvednuta na poště do patnácti dnů ode dne jejího uložení bude poslední den této lhůty považován za den úspěšného doručení zásilky se všemi právními následky.

6. Tato smlouva je vyhotovena ve čtyřech vyhotoveních, z nichž pronajímatel obdrží dvě a nájemce dvě.

Přílohy: č. 1 – splátkový kalendář  
č. 2 – půdorysný plánek předmětu nájmu

V Brně dne 30.3.2017

V Brně dne 30.3.2017

Pronajímatel:  
**Správa železniční dopravní cesty,  
státní organizace**

Nájemce:  
**Česká republika - Úřad pro dohled  
nad hospodařením politických stran  
a politických hnutí**

.....  
xxxxxxx  
ředitel Správy osobních nádraží Brno

.....  
Mgr. Vojtěch Weis  
předseda